

Geachte heer Leegwater,

Een goede kwaliteit van de omgeving heeft een positieve invloed op ons allemaal. Samen met u, willen wij impact maken op deze leefomgeving. Dat doet onze stadsbouwmeester primair door aanvragen van initiatiefnemers in uw gemeente te beoordelen en te voorzien van advies. In veel gevallen denken zij ook actief mee, inspireren initiatiefnemers en geven zo identiteit aan nieuwe ontwikkelingen binnen uw gemeente.

In het bijgevoegde jaarverslag van 2020 laten wij aan de hand van een aantal trends en ontwikkelingen zien, hoe de uitwerking van uw beleid in de praktijk wordt toegepast. Ook vindt u suggesties om kansen te benutten en vervolgstappen te zetten.

Wij hopen dat het jaarverslag u informeert, inspireert én helpt bij het signaleren en agenderen van relevante thema's op het gebied van omgevingskwaliteit. Mits de maatregelen en de situatie omtrent Corona het toelaat, zouden wij het jaarverslag graag tijdens een excursie in uw gemeente mondeling toelichten. Wij nemen hierover te zijner tijd contact met u op.

Heeft u vragen die niet kunnen wachten? Neem dan gerust contact op met ondergetekende.

Ik verzoek u dit jaarverslag aan te bieden aan het college van B&W. U kunt het ook als .pdf op de site van uw gemeente plaatsen.

Namens Roel Bosch van Het Oversticht,

Met vriendelijke groet,

Miriam van Eunen
teamondersteuner

**Samen maken
we de ruimte...**

Natuurinclusief bouwen

Centrumontwikkelingen

Identiteit

Landschap

**Omgevingskwaliteit
gemeente Dalfsen**

jaarverslag 2020

Over kansen zien voor de omgeving

*Ruimte geven
aan nieuwe
ontwikkelingen
in de gemeente
Dalfsen*



In dit jaarverslag reflecteren wij op een aantal trends en ontwikkelingen in uw gemeente. We geven u informatie over het functioneren van uw beleid in de praktijk en doen suggesties om kansen te benutten en verdere stappen te zetten.

Samen maken we de ruimte...

Een goede kwaliteit van de omgeving heeft een positieve invloed op het functioneren van mensen en daarmee op onze samenleving. Daarom staat het maatschappelijk belang bij ons op de eerste plaats. Wij geven antwoord op vragen hoe een inspirerende leefomgeving te creëren en te koesteren. Dit is namelijk van groot belang voor ons allemaal.

Aan de hand van drie programma's die onderling met elkaar verbonden zijn in combinatie met onze integrale benadering, kunnen wij complexe vraagstukken oplossen en relaties en betrokkenen optimaal begeleiden en adviseren. Met veel kennis en ervaring kijken wij objectief en onafhankelijk naar veranderingen in de leefomgeving en leveren wij concrete adviezen zodat iedereen een weloverwogen keuze kan maken. In sommige gevallen is een brede blik nodig, in andere situaties is snelheid en efficiëntie gewenst.

Een goed gesprek op het spreekuur speelt vaak een sleutelrol in het proces van ruimtelijke ontwikkelingen. Dat willen wij dan ook graag blijven inzetten. Ondanks dat het 'coronajaar' het persoonlijk overleg onder druk heeft gezet, hebben we hier mede dankzij de digitale mogelijkheden goed op kunnen anticiperen en onze werkprocessen kunnen voortzetten.

Voordat wij tot een advies komen, kijken we goed naar de identiteit van de omgeving. Het is van belang om hier vooraf consensus over te hebben: waarover hebben we het dan met elkaar? En hoe voeg je waarde toe aan bestaande identiteit?

Vanuit onze betrokkenheid bij en kennis van ruimtelijke én sociale kwaliteit, kijken wij naar de kernkwaliteiten van uw gemeente om te zien hoe nieuwe initiatieven en plannen daar in passen. Zo dragen we samen bij aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen nu en nog vele generaties na ons.

“Wij kijken naar de kernkwaliteiten van uw gemeente om te zien hoe nieuwe initiatieven en plannen daar zo goed mogelijk op aansluiten”



Rik Onderdelinden
Programmaleider Omgevingskwaliteit

Centrum en buitengebied





Samen werken aan inspirerende ontwikkelingen

Centrumontwikkelingen

In Nieuwleusen, Hoonhorst en Dalfsen vonden ontwikkelingen plaats in het centrum. In Nieuwleusen spelen vooral verdichtingsvraagstukken. Om het karakter en de diversiteit van het dorp te behouden, heeft de stadsbouwmeester randvoorwaarden opgesteld voor verschillende locaties. Zo past hoge bebouwing bijvoorbeeld goed op de hoek van de Burg, Backxslaan en Den Hulst, terwijl op andere plekken lagere bebouwing of juist de bestaande situatie gewenst is. Op elke locatie is gekeken naar een passende schaal van bebouwing, rekening houdend met de wens om meer appartementen te kunnen bouwen.

In Hoonhorst heeft de stadsbouwmeester geadviseerd over het ontwerp van het appartementengebouw in de Pastorietuin. Door het gebouw verder van de weg af te plaatsen is ruimte ontstaan voor een groen voorterrein dat met de haag aan de straatzijde iets van het karakter van de tuin in stand houdt.

Voor het centrumplan van Dalfsen zijn door de gemeente drie ontwikkelvarianten gepresenteerd. Van elke variant was de ruimtelijke consequentie van de uitgangspunten duidelijk aangegeven. Een mooie manier om de inwoners mee te nemen in de verschillende scenario's.

Landschappelijke inpassing

Voor het behoud van een aantrekkelijk buitengebied, is het beleid van de gemeente Dalfsen dat grote schuren of windmolens van 20-25 meter hoog landschappelijk moeten worden ingepast. Samen met de landschapsarchitecte van Het Oversticht kijkt de stadsbouwmeester hoe landschappelijke elementen kunnen worden toegevoegd om deze in het oog springende elementen een meer natuurlijke plek in het landschap te geven. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar het herstellen van verdwenen landschappelijke structuren, zoals bomenrijen of singels.

‘De stadsbouwmeester heeft randvoorwaarden opgesteld om het karakter en de diversiteit van het dorp te behouden’



Ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen



Uitbreidingswijken

Een deel van de aanvragen voor nieuwbouwwoningen zijn gelegen in de drie grote uitbreidingswijken: Oosterdalfsen, De Nieuwe Landen II in Lemelerveld en Westerbouwlanden Noord in Nieuwleusen. Voor de eerste twee wijken geldt een basisniveau voor de beeldkwaliteit. In Oosterdalfsen zijn de aanvragen wat meer eenvormig en traditioneel, in Lemelerveld zijn ze diverser. De stadsbouwmeester adviseert hier meer op het niveau van de individuele woning. Voor Westerbouwlanden geldt een hoger ambitieniveau met een meer gedetailleerd beeldkwaliteitsplan. Het doel is dat hier variatie ontstaat én samenhang die past bij de sfeer van de omgeving.

‘Natuurinclusief bouwen staat hoog op de agenda in de gemeente Dalfsen’

Natuurinclusief bouwen

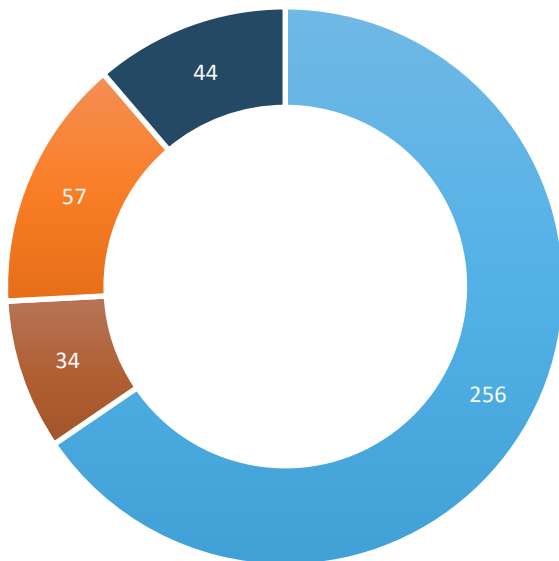
Natuurinclusief bouwen staat hoog op de agenda in de gemeente Dalfsen. Er is gewerkt aan een kadernota Groen en biodiversiteit en het Groen- en biodiversiteitsbeleid gaat uiteindelijk integraal onderdeel uitmaken van de omgevingsvisie. De stadsbouwmeester wijst tijdens spreekuren en bij stedenbouwkundige adviezen op mogelijkheden die de biodiversiteit versterken. Denk daarbij aan nestvoorzieningen, beplantingen die zorgen voor voedsel, bij voorkeur streekeigen soorten, en het beperken van verharding of de toepassing van doorlatende verharding. Ook wanneer wordt afgeweken van het bestemmingsplan adviseert de stadsbouwmeester de gemeente om extra randvoorwaarden te stellen op het gebied van biodiversiteit. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan van Westerbouwlanden wordt voor het eerst een paragraaf opgenomen over natuurinclusief bouwen.

Facts & Figures

De vier kleuren in het ondergelegen diagram, geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2020. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan de welstandsnota van uw gemeente.

Voordeel van voorlopig advies

Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Een vooroverleg met de stadsbouwmeester kan via een online vergadering of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis. Het voordeel is dat de stadsbouwmeester kan meedenken en aanvragers tijdig kan voorzien van advies.



Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergunningsaanvraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waar al in een vroeg stadium naar is gekeken, ziet u terug in de categorieën voorlopig positief advies en voorlopig afwijzend advies.

Afwijzend advies

Plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van de welstandsnota van de gemeente. Deze plannen bespreken wij achteraf zo veel mogelijk met de initiatiefnemer. Een groot deel van de plannen krijgt na dit overleg en bijstelling alsnog een positief advies.

Toelichting

Heeft u vragen over de cijfers? De stadsbouwmeester geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 391 plannen behandeld in 2020. Daarvan zijn er:

- 256 plannen direct of na verbeteringsvoorstellen van een positief advies voorzien
- 34 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 57 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 44 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

“Het tijdig indienen van plannen, vergroot de kans op een positief advies”



Roel Bosch
stadsbouwmeester

Laat de omgeving spreken

De Omgevingswet

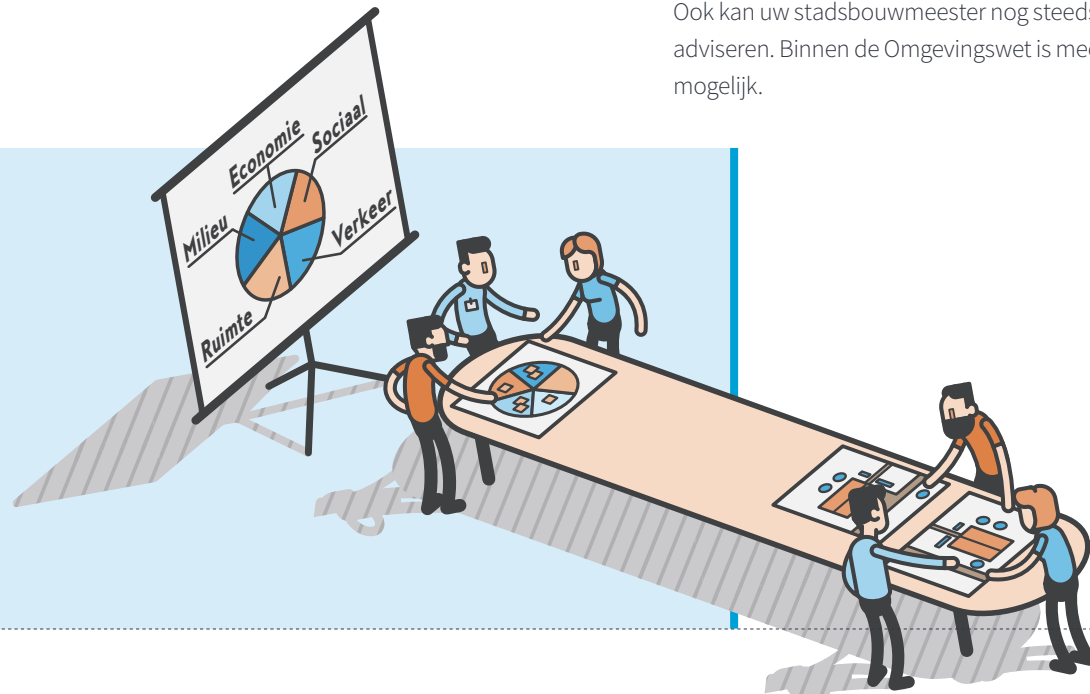
Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Hierdoor is het straks bijvoorbeeld makkelijker om bouwprojecten te starten. Een mooi streven, tegelijkertijd kan de complexiteit van de nieuwe wet een valkuil voor verandering zijn. Vanuit onze missie om bij te dragen aan een inspirerend ingerichte omgeving voor iedereen en nog vele generaties na ons, lichten we twee aspecten van de nieuwe wet nader toe.



“De invoering van de Omgevingswet betekent veranderingen voor uw gemeente en voor initiatiefnemers. Met de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen.”

De omgevingstafel

Wie gaat bouwen of verbouwen, krijgt nu vaak te maken met ‘de welstand’. Daaraan gaat een bestemmingsplantoets vooraf. Met de Omgevingswet wordt dit een ‘integrale’ omgevingsplantoets. Voor complexe plannen adviseert de VNG daarom een omgevingstafel in te richten. Aan deze tafel vinden integrale afwegingen plaats op diverse aspecten van omgevingskwaliteit.



De gemeentelijke adviescommissie

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking. Vanaf dat moment kunnen uw benoemde adviseurs niet meer adviseren vanuit de Woningwet. Met een instellingsbesluit kunt u deze adviseurs wel eenvoudig (her)benoemen om de omgevingskwaliteit in uw gemeente te borgen. Zij opereren dan vanuit de Omgevingswet. We spreken dan van een gemeentelijke adviescommissie (GAC). Vanuit de GAC kunt u nog steeds integraal over welstand (uiterlijk van bouwwerken) en monumenten adviseren. Ook kan uw stadsbouwmeester nog steeds over welstand adviseren. Binnen de Omgevingswet is meer maatwerk mogelijk.



Welke impact hebben wij op de omgeving?

Het Oversticht adviseert en begeleidt bij ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat doen wij sinds 1925: onafhankelijk, toekomstgericht en creatief. Met meer dan 40 collega's werken wij vaak in een team van adviseurs aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Voor de wensen van vandaag en morgen betrekken wij u in een open dialoog. Want samen maken we de ruimte!

De focus op drie hoofdlijnen

Hoe ziet het Nederland van de toekomst eruit? Op die vraag kunnen we geen pasklaar antwoord geven, maar we kunnen er wel samen met u aan werken. Aan de hand van drie programma's werken wij aan uiteenlopende projecten in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Haakt u aan?

OMGEVINGSKwaliteit 

Wij werken aan kwaliteit voor gebouwen en plekken in onze leefomgeving



ERFGOED 

Wij zetten erfgoed en cultuurhistorie in voor een inspirerende leefomgeving



DUURZAAMHEID 

Wij zorgen voor een gezonde en energieke leefomgeving

